

賺到錢，存起來，有人喜歡看存摺，他則喜歡把一部分資金投資到自己的興趣中，電影是一直想做的項目，他於是一手創辦出銳豐娛樂公司。雖說電影市道不再如以往，但興趣大過天的李冠亮初生之犢不畏虎，直言頭幾部戲當學習，醉翁之意不在賺大錢，喚醒香港本地創作才是重點。今年更計劃翻拍30年前的劇作《靚妹仔》，支持本地創作。

香港文匯報記者 黃詩韻

幾年炒樓炒舖賺到錢，李冠亮2008年已經想發展影視業務，但不料其後的金融海嘯摧毀一切，直至去年年中，才開始重新構思找電影人合作。首炮已覺得本地製作人伍健雄，當介紹構思的作品題材以選擇時，李冠亮一舉便相中《靚妹仔》。「30年前我已經睇過這部戲，當時真是覺得好寫實、好震撼！麥當雄監製當時全部用新人，主角是林碧琪，拍完這部戲就拿到影后，不過之後就無再拍戲。」

翻拍《靚妹仔》 港片爭口氣

80年代中期，香港電影可謂百花齊放，走向極盛。不過，時移世易，2007年政府注資3億元到電影發展基金支持本地電影，但基金投資收利率僅約四成。加上鄰近地區的影視發展逐漸強大，尤其內地帶來的威脅，香港演員、導演都奔向內地發展，令本地製作走下坡。投資者當然亦向錢看，香港缺乏電影投資者的苦況可想而知。雖然銳豐另外有參與內地電影合作項目，但李冠亮總結指，香港電影的質素毫不輸內地，然而投資額，包括影星的片酬卻不比內地高。

投資達千萬 冀港人共鳴

2013版《靚妹仔》投資額約7至8位數，將同時在內地、港、台及東南亞上映。「講到賺錢，其實想做一些讓香港人有共鳴、着重本地創作的戲，只要在香港做得好，慢慢延伸到內地、東南亞，再拓展到世界，收支相信不難平衡，好像過去的新藝城、嘉禾、邵氏那樣，不愁沒錢賺。」不過，他認為現在電影業的宣傳做得過於公式化，有些戲上映了大眾也不知，推廣不着力，值得深究。

1982年林碧琪夥拍溫碧霞、麥德和演出寫實電影《靚妹仔》，票房大賣千多萬，也令林碧琪僅以1套片競逐成為第二屆香港電影金像獎最佳女主角，獲獎時只有17歲，是最年輕的最佳女主角。複製過往成功例子，新戲除邀得溫碧霞繼續參演外，亦毫不吝嗇提用新人。Super Gear成員Milky有機會參演其中一個角色，坦言選角競爭大。李冠亮表示，導演認為Milky有現今少女的特質，相信以本地製作人的眼光，準確選角、拍攝好戲能令港人在電影市場爭一口氣。

欲搞活影壇 吸引投資者

問及《靚妹仔》會否題材太本地而限制其他市場收益，李冠亮直指，雖然翻拍30年前舊戲，但發現題材應用在現今社會還十分適合。《靚妹仔》反映年輕人的社會問題，「套戲講現代社會年輕人如何在物質社會賺錢，例如吸毒問題，是全球都有的，只是用香港電影演繹出來。」他同時希望引起各界關注香港電影市道，令多些投資者投資電影。銳豐娛樂未來亦有意從事演唱會、藝人經紀、廣告營運等製作。

1982年的寫實電影《靚妹仔》，票房大收逾千萬。



Super Gear成員Milky有機會參演新版《靚妹仔》其中一角。

拍戲交學費 喚醒港創作

李冠亮直言頭幾部電影當學習，不為賺錢。旨在喚醒香港本地創作。

張偉民攝



李冠亮

涉足夢工場 炒家撈過界

收藏名錶 投資價值勝炒樓

直言不會與物業談戀愛，李冠亮將感情轉投到名錶收藏中。有投資價值的手錶每年至少加價1至2次，而Patek Philippe是他唯一喜歡的牌子。圖中的一枚錶乃2年前以48萬元買入，雖然有想過拿去拍賣，但他最終還是捨不得。現在價格已經升至71萬元，擺越久越值錢，簡直比炒樓更厲害，但他寧願收藏多一件佳作，多一番味道。

張偉民攝



熱愛旅遊 出書記四地趣聞

旅遊亦是李冠亮一大愛好，未來數月內將出旅遊書，記下游歷厄瓜多爾、古巴、毛里裘斯等四地的趣聞趣事。他創立的銳豐娛樂未來有意拍攝旅遊節目，李冠亮表示要拍一些特別的內容，並非只是飲飲吃吃。

相片由受訪者提供

餐廳賣舖結業 擬轉投火鍋

李冠亮位於尖沙咀的地中海餐廳店面裝潢漂亮，但下個月便結業，他直言「可惜」。食肆所在店舖是自己的物業，結業是因為把物業賣了，亦反映出他投資決策的能力。新業主是尖沙咀區的舖位投資者，李冠亮則有意往其他區發展火鍋生意。

張偉民攝



售樓宣傳帶到影圈

本土電影市場不振，除周邊地區競爭大以外，香港電影業界是否為求存，已經計窮力竭呢？李冠亮指，業界還有很多空間可以提升，當中在宣傳策略上可以想深一層。

憑過去任職新世界的經驗，李冠亮想做地產時的市場推廣概念帶進電影市場中。「以前做發展商，負責市場銷售，現在做電影，其實大同小異。預算縮倍，但其實都是相同的模式。」不過，他對目前同行的宣傳策略尤感後繼乏力，也不外乎只採用幾種毫不出格的宣傳手法：在電視、報紙、戶外賣一段短時間廣告就完了。

曾任新世界賣樓大員

「應該花多點時間來煲，講開又講，「桃姐」的宣傳形式就符合我的理念。」他形容，該片未上映便因為得獎而獲得宣傳效益，而且持續一段時間，實在值得學習。而「免費宣傳」策略亦相當吃香，在論壇聊新戲，或者加上新聞話題帶動，似乎不用多大成本，就能有宣傳效果。

而銳豐娛樂出品最強大的後援，可以說是與台灣合和國際股份合作成為策略夥伴。據李冠亮透露，合和國際在桃園機場、捷運、巴士、車站廣告牌等曝光率相當強勁，相信有其在背後作廣告支持，定能令港、台市場有協同效應。拍戲其實不耗費太多時間，一部戲能走向成功，除內容題材能分高下，市場推廣看來就是另一個致勝關鍵。

到價即沽 炒樓不談戀愛

遇上炒樓、炒工商舖能手，怎可不請教投資心得！外表看似風趣幽默，但一上投資戰場，李冠亮立馬搖身變專家，採用自己累積的一套策略，「最重要不可以同物業談戀愛。」多年間抓住不少機會，獲取了豐厚利潤。

雍澄軒複雜不值博

李冠亮指，市場上存在太多不確定因素，因此絕不能與物業談戀愛，要注重投資時間，不可以拖。他自己在投資物業之前，會設既定目標，例如價格升幅設為10%，一旦超過就賣出，不會留戀。

千萬不要選一些複雜的產品，簡單最實際。「如果連自己都不明白條款，點賺錢？」對所投資的物業，有必要勤力去研究，要熟盤。「舉個例子，雍澄軒剛推出，我當日不在香港，經紀傳資料過來，我越看越複雜，覺得炒賣或投資要是附帶太多因素，那就不值得去博。」越清晰、簡單、在自己的控制範圍內，才會考慮。

辣招後短炒無肉食

至於資金準備，當然要充足。不過政府連番推出新辣招，投資者要衡量繳付額外印花稅後是否還抵賺。此外，工商舖的投資獲利潛力會較住宅優勝，因為供應比住宅少。李冠亮在1月買入的一工廈單位，僅十天便「摸出」，帳面賺42萬元，賺幅逾一成。好在交易完成後，政府才出招。

不過，李冠亮認為，政策出來後，現在投資物業已變成中長線，短線炒賣可謂無利可圖。相信今年樓市及商用物業價格都平穩，不會向下。但成交量一定跌，有機會達70%。

看好觀塘變身廣東道

至於投資前景，他特別看好觀塘區工商物業。尤其今年6月，郵輪碼頭開業，其他碼頭亦開始陸續入伙，工業區轉變為商貿區，亦有機會發展成旅遊區。「可能變成廣東道那樣賣LV等的奢侈品，名牌商品進駐，租金及價值就完全不同。」他認為，可以留意一下區內舖位、寫字樓，未來亦會有很多公司總部會進駐觀塘。另外，觀塘其實有個海濱長廊，日後發展可以從觀塘延續到啟德機場，沿途增加休閒食肆，高級酒店等配套，潛力躍升。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成國土拍告〔2013〕9號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約約用地的通知》（成府發〔2008〕52號）、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》（成辦發〔2010〕71號）及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕80號）等相關文件規定，成都市國土資源局將在成都市土地交易市場（成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓），以拍賣方式組織出讓5宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：一、拍賣出讓宗地的基本情況：

Table with columns: 序號, 宗地編號, 宗地位置, 淨用地面積, 土地用途, 拍賣起叫價, 競買保證金, 拍賣出讓時間, 容積率, 建築密度, 建築高度, 綠地率, 規劃用地使用性質, 持證准用面積及方式, 出讓人

二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。三、QY02 (252/211)：2012-80 出讓宗地項目套型建築面積 90 平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設住宅總面積的 70% 以上。四、QY02 (252/211)：2012-80 出讓宗地競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用。五、申請參加本公告多宗土地競買的，競買保證金只須按其中額最高的一宗土地繳納。競得多宗土地的競買人，在簽訂最後一宗地的《出讓合同》時方能將競買保證金轉作地價款。六、請競買申請人在 2013 年 4 月 16 日 17 時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市土地交易市場掛牌窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於 2013 年 4 月 15 日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場掛牌窗口提前申報。七、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都市土地礦產交易中心、成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公布的年度最低保證價繳納。（諮詢電話：028-85987005、028-87050706）八、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於 2013 年 3 月 27 日起到成都市土地交易市場（天府國際金融中心 7 號樓 3 樓窗口服務區）領取出讓文件。聯繫地址：成都市高新區天府大道北段 966 號天府國際金融中心 7 號樓 諮詢電話：028-85987887、85987889、85987883 成都市國土資源局網（http://www.cdtr.gov.cn） 成都市土地市場網（http://www.cddt.gov.cn）

拍賣宗地示意圖



成都市國土資源局 2013年3月22日